
Stadt Scheer

Bebauungsplan

Knebeläcker

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Satzung

STADT SCHEER**LANDKREIS SIGMARINGEN****PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
KNEBELÄCKER, 72516 SCHEER-HEUDORF
72516 Scheer-Heudorf****A) Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 - 2 und 8 - 9a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) - BauGB-
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 127) -BauNVO-
3. §§ 1 - 3 und Anlagen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

B) Festsetzungen**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)****1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Bestandsschutz für alle genehmigten best. Betriebe der Landwirtschaft und des Getränke-einzelhandels.

1.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§§ 16 - 21 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan, geregelt durch die Festlegung der GRZ und GFZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan.
Nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist bei Garagen in Einzelfällen eine Grenzbebauung möglich. ✓

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO)

2-geschossig, Dachausbau zugelassen: max. 2 WE. ✓

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen. Einzelhäuser/Doppelhäuser

1.6 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

wie im Plan eingezeichnet (Firstrichtung)

1.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

2 Gebäude als Nebenanlagen sind zulässig, auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen, einschl. öffentliche Versorgungsanlagen

1.8 Mit Sichtdreiecken belastete Flächen

sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.9 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO durch die Baurechtsbehörde zu genehmigen.

Im Planbereich verlaufende, auch nicht im Grundbuch oder durch Baulast gesicherte Leitungen, dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu diesen Leitungen muß im öffentlichen Interesse jederzeit möglich sein.

1.10 Flächen für Garagen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Garagen können unter Beachtung nachbarlicher Interessen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

1.11 Sichtfelder, die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. und dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

1.12 Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 9 I Nr. 4 BauGB sind auch in der nichtüberbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig.

Der EVS ist es erlaubt, auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen zu errichten.

1.13 Pläne

Die für die Erschließung des Baugeländes notwendigen Pläne (Strassenbaupläne, Kanalisationspläne usw.) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt: Scheer, den 18.12.1996
Ergänzt: 15.10.1997

Freier Architekt
Norbert Herde, 72516 Scheer

Gebilligt vom Gemeinderat

Scheer, den 10.03.98



Schikorr
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	14.04.1997
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	25.04.1997
Bürgerbeteiligung am (§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.05.1997
Auslegungsbeschluss am (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.10.1997
Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom (§ 3 Abs. 2 BauGB) bis	03.11.1997 05.12.1997
Auslegung öffentlich bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.10.1997
Satzungsbeschluss am (§ 10 BauGB)	17.02.1998

Scheer, den 10.03.98



.....
Bürgermeister

Genehmigung/Anzeige § 11 BauGB am
Rechtskräftig durch Bekanntmachung
der Genehmigung/Anzeige gem. § 12 BauGB am

.....
09.04.98
.....

Aufgestellt: Scheer, den 18.12.1996
Ergänzt: 15.10.1997

Freier Architekt
Norbert Herde, 72516 Scheer

STADT SCHEER

LANDKREIS SIGMARINGEN

SATZUNG DER STADT SCHEER ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN KNEBELÄCKER, 72516 SCHEER-HEUDORF

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4, Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Scheer am ~~1.7.02.98~~ folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Knebeläcker" in Scheer-Heudorf beschlossen.

A) **Rechtsgrundlagen**

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

B) **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1-7 LBO)**

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt.

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erläßt die Stadt im Rahmen der LBO nach § 74, Abs. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften.
 - 1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:
 - 1.2 **Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Höhenlage der Gebäude (§ 74 neue Fassung LBO)**
 - 1.2.1 **Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Für jedes Gebäude ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe (=EFH) und Firsthöhe festgesetzt. Sie kann jeweils um max. 20 cm über- oder unterschritten werden.

Die Höhe des Firstes darf bei den Gebäuden 8,00 m nicht übersteigen, gemessen wird vom Erdgeschossboden bis Oberkante First.

Die Höhen sind beim Bauantrag und Kenntnisaufgabe, durch Vorlage von mind. zwei Geländeschnitten quer und einem Geländeschnitt längs zum Gebäude mit Darstellung der alten und neuen Geländeoberkante nachzuweisen. Werden Grenzgaragen errichtet, ist dem Bauantrag und Kenntnisaufgabe ein entsprechender Geländeschnitt beizufügen.

Dachaufbauten sind auf beiden Dachseiten zulässig. Sie sind allgemein als Einzelgaupen auszuführen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind auf der Dachfläche und auf dem Grundstück zulässig.

1.2.2 Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 38° ohne Toleranzen auszuführen.

Sofern freistehende Garagen geplant werden, sind die Dächer als Flachdächer mit Kiesschüttung 0° Neigung oder als Satteldächer mit derselben Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes durchzuführen.

1.2.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine zulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern vom Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mind. 2,00 m eingehalten wird.

1.2.4 Versorgungsanlagen

Pro Grundstück ist nur eine Dachantenne für den Rundfunk- und Fernsehanschluß zulässig. Die Anzahl der Parabolspiegel für Satellitenfernsehen ist ebenfalls auf einen pro Grundstück zu beschränken.

Der EVS ist es erlaubt, auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen zu errichten.

1.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Sie sind max. bis zur festgelegten EFH des Gebäudes zulässig. Im Baugesuch sind der natürliche und der geplante Geländeverlauf exakt darzustellen, bis zu den jeweiligen Grenzpunkten / Grenzen.

1.2.6 Pflanzgebot

Das gesamte Plangebiet muß entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen bepflanzt werden.

1.2.7 Außenanlagen

Die Zufahrt zum einzelnen Grundstück darf nicht mit einer wasserundurchlässigen Decke versehen werden, sondern ist wasserdurchlässig zu befestigen.

1.2.8 Vorflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Strasse und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf den übrigen Freiflächen ist je 300 qm Grundstücksfläche mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Heimische Gehölze die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollen bevorzugt werden.

1.2.9 Einfriedungen

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbes. im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

1.2.10 Flächen für Garagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen können unter Beachtung nachbarlicher Interessen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

Die Zufahrt zu den Garagen darf eine Steigung bzw. ein Gefälle von 5 % nicht überschreiten. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe vorzusehen. Das auf den Stellplätzen anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und unter Beachtung einschlägiger Vorschriften abzuleiten.

1.2.11 Werbeanlagen

Die Gestaltung und Lage der Werbeanlagen ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Aufgestellt: Scheer, den 18.12.1996
Ergänzt: 15.10.1997

Freier Architekt
Norbert Herde, 72516 Scheer

Gebilligt vom Gemeinderat

Scheer, den 10.03.98



Schikorr
Bürgermeister